

**ÉVOLUTION ET DÉVELOPPEMENT DU CADRE LÉGISLATIF DANS LE DOMAINE DE L'APPLICATION
DES TECHNOLOGIES À HAUTE EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DANS LA CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS PUBLICS
(IMMOBILIER COMMERCIAL)**



*Anna Koriagina,
Chef de projets
du Département de l'Immobilier
chez BETEN INTERNATIONAL*

Les notions de «technologies à basse consommation énergétique dans le domaine de la construction», «la construction verte», «le concept de l'efficacité énergétique» se sont vu généralisées sur les marchés mondiaux de l'immobilier il y a fort longtemps et les développeurs essayent de plus en plus de diversifier leur portefeuilles avec les chantiers «eco-friendly»; d'autant plus qu'aujourd'hui le secteur de la construction, y compris le secteur d'habitat et non industriel, dans la plupart des pays consomme plus de 35 % de l'énergie ce qui en fait l'un des consommateurs finals d'énergie les plus importants. En même temps, selon les données de l'Agence Internationale de l'Énergie (AIE), le bâtiment est l'un des secteurs les plus rentables pour la réduction de consommation énergétique avec l'économie d'énergie possible estimée à 1509 millions de tonnes équivalent de pétrole avant 2050.

Amélioration de l'efficacité énergétique du bâtiment favorise la réduction de l'émission du gaz à effet de serre CO₂, contribue à l'augmentation du confort et de la sécurité des usagers de bâtiments par la régulation de la température interne, l'utilisation optimisée de l'éclairage artificiel et de la ventilation. Les investissements dans les technologies à haute efficacité énergétique se rentabilisent, ne serait-ce que dans le long terme, grâce à la réduction des charges d'exploitation. Pour les développeurs ukrainiens l'attractivité d'introduction des technologies à haute efficacité énergétique dans leur projets consiste d'abord en augmentation du prix de l'immobilier grâce à l'efficacité thermique optimisée, le niveau de confort plus élevé, la durée de vie du bâtiment prolongée ce qui permet d'obtenir un prix de vente ou un loyer plus intéressant toujours étant un instrument de marketing efficace offrant une possibilité de se positionner d'une manière favorisée par rapport à leurs concurrents. Pour les propriétaires et les usagers l'intérêt consiste en charges d'exploitation réduites dans le long terme.

Le concept de l'efficacité énergétique dans la construction des bâtiments publics ou commerciaux dans différents pays est fondé d'abord sur une base législative et régulatrice de caractère incitatif ou obligatoire souvent accompagnée d'aide financière ou allègements fiscaux.

DÉVELOPPEMENT DE LA BASE LÉGALE ET NORMATIVE DANS LE DOMAINE DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DANS LA CONSTRUCTION

En Ukraine la première étape de développement des aspects de l'efficacité énergétique des projets de construction tombe entre 1993 et 1995 grâce à un durcissement des exigences normatives sur les capacités de résistance thermique des enveloppes de bâtiments et d'autres constructions ce qui avait favorisé l'introduction des enveloppes à plusieurs couches à haute efficacité énergétique et également grâce à l'obligation d'avoir les compteurs pour assurer le suivi de la consommation énergétique dans les bâtiments ce qui, à son tour, avait contribué à la réduction des charges d'exploitation jusqu'à 30% dans les bâtiments neufs et reconstruits.

Le développement de la base législative et normative ukrainienne dans le domaine de l'efficacité énergétique dans la construction est marqué par les documents et projets de lois principaux qui sont les suivants:

REFERENCE

1994: La Loi de l'Ukraine «Sur l'efficacité énergétique» daté du 01.07.1994 #74/94-BP;

1995: Le Programme d'équipement progressif de l'habitat existant avec les compteurs et dispositifs de régulation d'eau et d'énergie calorifique pour les années 1996 - 2002, adopté par la Résolution du Cabinet des Ministres de l'Ukraine le 27.11.1995 #947;

1996: Le Programme Énergétique National de l'Ukraine, adopté par la Résolution de la Verkhovna Rada de l'Ukraine le 15.05.1996 #191/96-BP;

1997: Le Programme National Intégré de l'Efficacité Énergétique de l'Ukraine adopté par la Résolution du Cabinet des Ministres de l'Ukraine le 05.02.1997 #148;

1997: Le Programme de support d'État au développement des sources d'énergie non traditionnelles et renouvelables et de petites hydro- et thermo énergies, adopté par la Résolution du Cabinet des Ministres de l'Ukraine le 31.12.1997 #1505;

1998: Les Régulations sur l'expertise d'État de l'efficacité énergétique adopté par la Résolution du Cabinet des Ministres de l'Ukraine le 15.07.1998z. № 1094;

1999: Les Instructions sur la procédure de transfert des documents et l'exécution de l'expertise d'État de l'efficacité énergétique, adoptées par l'Ordre du Comité National chargé de l'efficacité énergétique du 09.03.1999 #15;

1999: Les Régulations sur la procédure d'organisation des audits énergétiques adoptées par l'Ordre du Comité National chargé de l'efficacité énergétique du 09.04.1999z. #27;

2000: La Résolution du Cabinet des Ministres de l'Ukraine du 27.06.2000 #1040 «Sur les actions urgentes de réalisation du Programme National Intégré de l'Efficacité Énergétique de l'Ukraine»;

2001: Le Programme Sectoriel de l'efficacité énergétique dans le domaine de construction et dans le secteur d'habitat et des services communaux pour les années 2001 – 2005 et pour la perspective, adopté par la Décision de Collège du Ministère de la Construction de l'Ukraine du 09.10.2001 #96;

2004: La Loi de l'Ukraine «Sur le Programme National d'harmonisation de la législation ukrainienne avec la législation de l'Union Européenne» du 18.03.2004 #1629-IV (efficacité énergétique étant le domaine prioritaire de l'harmonisation);

2006: Normes techniques pour les constructions et les bâtiments adoptés par la Résolution du Cabinet des Ministres de l'Ukraine du 20.12.2006z. № 1764;

2006: Stratégie Énergétique de l'Ukraine pour 2030, adopté par la Résolution du Cabinet des Ministres de l'Ukraine du 15.03.2006 #145-p;

2007: La Loi de l'Ukraine «Sur la reconstruction intégrale des quartiers (micro arrondissements) de l'habitat obsolète» du 22.12.2006 #525-V, entrée en force depuis 16.01.2007;

2007: Projet de Loi de l'Ukraine du 27.11.2007 #1036 «Sur l'audit énergétique»;

2009: Le Programme Sectoriel d'amélioration de l'efficacité énergétique dans le domaine de construction pour les années 2010 – 2014, adopté par l'ordre du Ministère du Développement Régional et de la Construction de l'Ukraine du 30.06.2009 #257;

2009: Projet de Loi de l'Ukraine du 08.10.2009 #5210 «Sur les démarches complémentaires de réduction de l'impact environnemental négatif des chantiers et des constructions»;

2009: Projet de Loi de l'Ukraine du 12.05.2009 #4457 «Sur l'efficacité énergétique des bâtiments»;

2010: Le Programme National Économique sur l'efficacité énergétique pour les années 2010 – 2015, adopté par la Résolution du Cabinet des Ministres de l'Ukraine du 01.03.2010 #243;

2010: Projet de Loi de l'Ukraine du 24.12.2010 #7515 «Sur les démarches complémentaires de réduction de l'impact environnemental négatif des bâtiments de bureaux».

La réalisation des actions préconisées par les programmes ci-dessus, le développement ultérieur de l'efficacité énergétique dans le domaine de construction dans les années 2006 – 2009 ont créé une base pour l'introduction intégrée des approches communes européennes de l'efficacité énergétique dans bâtiments habités et publics. Le développement futur et la perfection des documents normatifs et méthodologiques existants portant sur l'efficacité énergétique nécessite une approche intégrée de minimisation de consommation énergétique des bâtiments avec également l'automatisation de régulation de consommation de toutes les ressources énergétiques et l'élargissement du volet énergétique avec les sources d'énergie alternatives.

Aujourd'hui dans le domaine de construction il a été créée une base normative et méthodologique sur l'efficacité énergétique dans la conception et la construction des bâtiments d'habitat et publics, ce qui permet de réduire la consommation des ressources énergétiques de 30% en cours d'exploitation des bâtiments par rapport aux normes obsolètes en vigueur avant 1994. Mais ces exigences normatives sont obligatoires uniquement pour la conception et la construction des bâtiments neufs et pour la reconstruction des bâtiments d'habitat, publics et autres ce qui crée un obstacle pour la remise des bâtiments habités existants aux normes générales européennes sur l'efficacité énergétique. Toutes les normes de conception des bâtiments (habitat, publiques et commerciaux) comportent une section à part portant sur «Les exigences sur l'efficacité énergétique».

CERTIFICATION ÉNERGÉTIQUE

Nous considérons que la certification énergétique des bâtiments d'habitation et publiques a été une étape importante dans le processus de développement de la base normative et méthodologique existant en Ukraine depuis le 01.04.2007 après l'introduction d'exigences normatives de la Norme de Construction Urbaine ΓCH B.2.6-31:2006 «Isolation thermique des bâtiments».

Depuis 01.01.2009 le certificat énergétique est un composant obligatoire du dossier de conception pour les bâtiments d'habitation et publiques pour toute construction neuve ou reconstruction. Depuis 01.07.2008 a été introduit le Standard National Ukrainien « ДСТУ-Н Б А.2.2-5:2008 » «Régulation sur le design et l'émission du certificat énergétique de bâtiment pour la construction neuve et reconstruction» qui fournit les bases méthodologiques nécessaires pour l'estimation des paramètres énergétiques du certificat.

Le certificat énergétique du bâtiment reflète son niveau de l'efficacité énergétique: de «A» à «F», et le niveau minimum imposé aux constructions neuves est «C» (voir Tableau 1).

Tableau 1. Classification des bâtiments selon leur niveau de l'efficacité énergétique

| Classes de l'efficacité énergétique des bâtiments | Différence en % entre les valeurs estimées et factuelles des consommations calorifiques spécifiques q_{bat} , et la valeur maximale autorisées E_{max} , $[(q_{bat} - E_{max}) / E_{max}] \cdot 100\%$ |
|---|--|
| A | - 50 et moins |
| B | - 49 à - 10 |
| C | - 9 à - 5 |
| D | + 6 à + 25 |
| E | + 26 à + 75 |
| F | + 76 et plus |

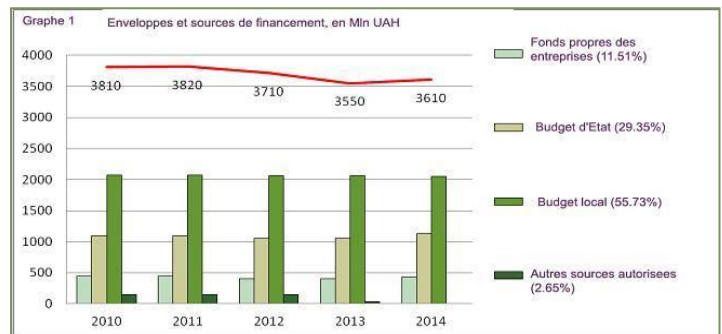
Source: ΓCH B.2.6-31:2006 «Isolation thermique des bâtiments»

LE PROGRAMME SECTORIEL D'AMÉLIORATION DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DANS LE DOMAINE DE CONSTRUCTION POUR LES ANNÉES 2010 – 2014

En ce qui concerne le Programme Sectoriel d'amélioration de l'efficacité énergétique dans le domaine de construction pour les années 2010 – 2014 son objectif principal est de favoriser les aspects suivants:

- optimisation du bilan énergétique dans le domaine de construction;
- réduction de la consommation spécifique en énergie des bâtiments et des constructions d'habitation et publiques avec l'objectif d'atteindre le niveau des pays développés;
- réduction de la consommation d'énergie pour la production d'une unité des matériaux et de l'équipement de construction domestiques;
- diminution des pertes d'exploitation énergétiques et de l'eau sur les chantiers;
- réduction du poids spécifique du gaz naturel dans le bilan énergétique par l'utilisation des sources en énergies renouvelables, alternatives et locales;
- réduction relative des dépenses budgétaires pour la consommation des ressources énergétiques et de l'eau par les institutions budgétaires publiques;
- harmonisation de la base normative sur l'efficacité énergétique des projets de construction avec les exigences des normes et standards européens.

Le programme prévoit les enveloppes et les sources de financement suivantes, en million UAH (voir figure ci-dessous):



Source: le Programme Sectoriel d'amélioration de l'efficacité énergétique dans le domaine de construction pour les années 2010 – 2014

LES PROJETS DES LOIS

Ainsi ayant analysé le domaine de régulation législative et normative, nous sommes arrivés à la conclusion que, malgré l'existence d'une base normative et méthodologique, il n'existe pas du tout de la législation spécifique dans le domaine de l'efficacité énergétique de l'immobilier commercial en Ukraine. Il serait précoce pour le moment d'évoquer l'harmonisation de la législation ukrainienne avec celle de l'Union Européenne dans ce domaine. Ce problème pourrait être partiellement résolu avec l'adoption des projets de lois «Sur l'efficacité énergétique des bâtiments», «Sur l'audit énergétique» et «Sur les démarches complémentaires de réduction de l'impact environnemental négatif des bâtiments de bureaux».

CERTIFICATION

Le dernier document mérite une attention particulière où l'on trouve pour la première fois le terme et la définition de la «construction verte» et ses principes, objectifs et régulation; le document traite également le sujet de la certification des bâtiments de bureaux avec l'objectif d'évaluer la conformité d'un business centre aux standards de la construction verte. L'objectif de cette certification est de réduire l'impact environnemental négatif de l'immobilier commercial. L'allègement de la compensation proposée par cette même loi pour l'impact négatif sur l'environnement calculé sur la base d'un montant égale à vingt fois le minimum imposable par mètre carré de surface totale du bâtiment est prévu comme un stimulus pour le développement de la construction verte. De l'autre côté la certification serait payante mais son prix n'apparaît pas dans le texte du Projet de Loi.

Les aspects liés à la certification de la «construction verte» en Ukraine et aux référentiels de certification internationaux seront traités dans l'article suivant.

KORIAGINA Anna

Chef de projets du Département de l'Immobilier chez

BETEN INTERNATIONAL

www.beteninternational.com